

Die Neufassung der ImmoWertV begrüße ich. Sie schafft Klarheit für unsere Arbeit. Ich bin spezialisiert auf die Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken und möchte mich ausschließlich zu diesem Themenbereich äußern, weil die geplante Vorschrift in sich widersprüchlich ist. Die Regelungen im § 50 widersprechen tlw. den grundsätzlichen Regelungen im § 8. Aus meiner Sicht war der § 8 bereits im Jahr 2010 die wichtigste neue Festlegung, die jetzt an Klarheit gewinnt. Ich schlage vor, den § 50 wie folgt zu fassen:

§ 50 Finanzmathematische Methode für das Erbbaurecht

(1) Bei der finanzmathematischen Methode wird der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und **des Werts der Bodennutzung (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins)** unter Berücksichtigung eines Erbbaurechtsfaktors ermittelt.

(2) Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und einer erforderlichen Berücksichtigung **des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinses sowie weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ohne Berücksichtigung der üblichen Vertragsbedingungen des Erbbaurechts.**

(3) wie Referentenentwurf

(4) Der vorläufige finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch die Bildung der Summe aus

1. dem Wert des fiktiven Volleigentums im Sinne des § 49 abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums
2. **dem Wert der Bodennutzung (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins)**

(5) wie Referentenentwurf

(6) Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungsstichtag bei Neubestellung eines vergleichbaren Erbbaurechts marktüblich gezahlt wird; er wird in der Regel auf der Grundlage des marktüblichen Erbbauzinssatzes und dem Bodenwert ermittelt. Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter **sowie** gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

(7) Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum **Bodenwert** des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird.

(8) wie Referentenentwurf

Begründung:

Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, welches erlaubt fremden Grund und Boden baulich zu nutzen. Diese gestattete Bodennutzung hat einen eigenen Wert, der gut durch den über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins dargestellt werden kann. Diese Kapitalisierung kann nur sachgerecht über den marktüblichen Erbbauzinssatz erfolgen; andere Kapitalisierungszinssätze führen zu falschen Ergebnissen. Zum Erbbaurecht gehört das Gebäude, unabhängig davon ob es bei Vertragsabschluss schon

vorhanden ist oder später vom Erbbauberechtigten errichtet wird. (Nur) diese beiden Bestandteile sind Inhalt des Erbbaurechts und sind damit wertbestimmend.

Nicht zwingend, aber meistens wird für die Bodennutzung ein Entgelt verlangt, der sogenannte Erbbauzins. Diese Belastung des Erbbaurechts wird in Abteilung II des Erbbaugrundbuchs als Reallast eingetragen. Reallasten sind nach § 8 des Referentenentwurfs immer als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu bewerten.

In der Anlage werden drei Beispielrechnungen gezeigt, die unterschiedliche tatsächliche Erbbauzinsen berücksichtigen. Das im Referentenentwurf vorgesehene Modell funktioniert dann ganz gut, wenn der Erbbauzins gering ist. In den vergangenen Jahrzehnten war das weit überwiegend der Fall. Heute werden auslaufende Verträge erneuert und hohe Erbbauzinsen gezahlt. Dabei kommen durch den methodischen Fehler auch erhebliche Ergebnisdifferenzen zustande.

Neben dem erzielbaren Erbbauzins müssen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auch andere im Erbbauvertrag vereinbarte Begünstigungen oder Belastungen berücksichtigt werden, wenn sie von üblichen Regelungen abweichen. Als Beispiele sind vorgeschriebene Mietobergrenzen, Einheimischenmodell, das Verbot zu vermieten, besondere Nutzungsaufgaben und dgl. genannt. Der Referentenentwurf suggeriert, dass man den Erbbauvertrag gar nicht lesen muss. In der Praxis gibt es jedoch erhebliche Abweichungen in den Vertragsinhalten, die sich deutlich auf den Verkehrswert auswirken.

Der erzielbare Erbbauzins bestimmt sich immer aus vertraglich vereinbarten **sowie** gesetzlich zulässigen Anpassungsmöglichkeiten. Jedes Verkehrswertgutachten zu Wohnungserbbaurechten muss beide Berechnungen enthalten, nicht entweder oder.

Im Absatz 7 unterstellt der Referentenentwurf, dass Erbbaurechte nur an unbebauten Grundstücken vergeben werden. Dem ist nicht so. Z.B. vergeben Kommunen an Denkmälern Erbbaurechte, um diese erhalten zu können. Die Erneuerung von Erbbaurechten nach Zeitablauf erfolgt an bebauten Grundstücken usw. Deshalb ist nicht der Verkehrswert sondern der Bodenwert maßgeblich.

Weiter schlage ich eine Ergänzung des § 22 wie folgt vor:

§ 22

Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren

Faktoren zur Anpassung finanzmathematisch errechneter Werte von Erbbaurechten (Erbbaurechtsfaktoren) oder Erbbaugrundstücken (Erbbaugrundstücksfaktoren) werden auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken und der ihnen entsprechenden jeweiligen vorläufigen finanzmathematischen Werten ermittelt. Geeignet im Sinne des Satzes 1 sind Kaufpreise von typischen Erbbaurechten oder typischen Erbbaugrundstücken **mit (für die Beleihung) ausreichender Restlaufzeit**. Dabei sind die Kaufpreise um den Werteeinfluss vorliegender weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen; **bei Erbbaurechten auch für den Erbbauzins**.

Begründung:

Es gibt Ableitungen für Erbbaurechtsfaktoren, die Erbbaurechte mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren einbeziehen. Das ist nicht sachgerecht. Das Erbbaurechtsgesetz aber auch jede Beleihungsvorschrift sieht die Tilgung der Grundschulden bis 10 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechts vor. Damit werden Erbbaurechte oft schon 30 Jahre vor Zeitablauf schwer verkäuflich. Diese Verkäufe dürfen nicht in die Ermittlung der Faktoren einfließen.

Bei Erbbaurechten gehört der Erbbauzins zu den besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale und darf nicht in den Erbbaurechtsfaktor einfließen.

	Beispielrechnungen		
Gebäudewert	280.000 €		
realativer Bodenwert	300 €		
Grundstücksgröße	600		
Bodenwert	180.000 €		
Marktanpassung für EFH in dieser Lage	1,05		
Verkehrswert des (fiktiven) Volleigentums	483.000 €		
ortsüblicher Erbbauzins	5,0%		
Bodenwertsteigerung in dieser Lage	4,8%		
Liegenschaftszinssatz	2,0%		
langjährige Änderung VPI	1,8%		
marktüblicher Erbbauzins	9.000 €		
tatsächlicher Erbbauzins	1.350 €	7.200 €	12.000 €
Restlaufzeit des Erbbaurechts	50 Jahre		
Erbbaurechtsfaktor	0,85		

Referentenentwurf

Verkehrswert des (fiktiven) Volleigentums	483.000 €	483.000 €	483.000 €
Bodenwert	- 180.000 €	- 180.000 €	- 180.000 €
	<u>303.000 €</u>	<u>303.000 €</u>	<u>303.000 €</u>
Kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins minus			
Kapitalisierter tatsächlicher Erbbauzins	147.830 €	76.284 €	17.580 €
	<u>450.830 €</u>	<u>379.284 €</u>	<u>320.580 €</u>
Erbbaurechtsfaktor	0,85	0,85	0,85
	<u>383.205 €</u>	<u>322.391 €</u>	<u>272.493 €</u>
sonstige boG	- 0 €	- 0 €	- 0 €
	<u>383.205 €</u>	<u>322.391 €</u>	<u>272.493 €</u>

in diesem Schreiben vorgeschlagene Regelung

Verkehrswert des (fiktiven) Volleigentums	483.000 €	483.000 €	483.000 €
Bodenwert	- 180.000 €	- 180.000 €	- 180.000 €
	<u>303.000 €</u>	<u>303.000 €</u>	<u>303.000 €</u>
Kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins	164.340 €	164.340 €	164.340 €
	<u>467.340 €</u>	<u>467.340 €</u>	<u>467.340 €</u>
Erbbaurechtsfaktor	0,85	0,85	0,85
	<u>397.239 €</u>	<u>397.239 €</u>	<u>397.239 €</u>
Kapitalisierter tatsächlicher Erbbauzins	- 16.511 €	- 88.056 €	- 146.760 €
sonstigeboG	- 0 €	- 0 €	- 0 €
	<u>380.728 €</u>	<u>309.183 €</u>	<u>250.479 €</u>

Ergebnisdifferenz	2.477 €	13.208 €	22.014 €
	1%	4%	9%

	50 Jahre	Faktor	
Erbbauzinssatz	5,0%		18,26
(Kapitalisierter marktüblicher Erbbauzins)			
Differenzzinssatz aus Erbbauzins	8,0%		12,23
plus Bodenwertsteigerung minus langjährige Änderung des VPI			
(Kapitalisierter tatsächlicher Erbbauzins)			